

## **1.- Información General de ESVAS S.A.**

**ESVAS S.A.** Fue constituida en Guayaquil – Ecuador a los 06 días del mes de julio del año mil novecientos ochenta y cuatro, e inscrita en el Registro Mercantil el tres de septiembre del mismo año, con el nombre de INMOBILIARIA AGRICOLA Y COMERCIAL ESVAS S.A. Su objeto principal la adquisición y beneficio de bienes raíces y está estipulado en la Escritura de Constitución conforme a las actividades establecidas en las leyes ecuatorianas. La Compañía tiene su domicilio fiscal en la ciudad Guayaquil en la dirección: Cdla. Kennedy Norte, Edificio World Trade Center, Torre A, Piso 6, Oficina 601, Manzana 111 , con inscripción número 0990711127001 ante el Registro Único del Contribuyente del Servicio de Rentas Internas.

La Compañía realiza actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

## **2.- Base de presentación y Moneda Funcional**

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General
- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 02 de abril del 2012. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador, Normas “NEC” y por lo tanto, no coinciden con los saldos del ejercicio 2012 que han sido incluidos en los presentes estados financieros, los cuales han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF para PYMES”.

## **2.- Base de presentación y Moneda Funcional (continuación)**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

## **3.- Declaración de Cumplimiento**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las “Normas Internacionales de Información Financiera NIIF” adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

ESVAS S.A. adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Los ajustes identificados por ESVAS S.A., fueron realizados para cumplir con una disposición legal de entidad de control, en razón de que las Normas Internacionales de Información Financiera. Las cifras de los ajustes que surgieron de sucesos y transacciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF se encuentran en la conciliación patrimonial al 31 de diciembre de 2011, donde los cuales ESVAS S.A. reconoció directamente en la cuenta de Resultados acumulados, que forma parte del patrimonio neto de los Accionistas.

## **4.- Principales Políticas Contables**

a) **Propiedad** – La Compañía al 31 de diciembre 2012 posee un Bien Inmueble y esta contabilizado al costo histórico.

## **4.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

### **A. Activo por Impuesto Corriente**

a) **Anticipos pagados.-** Al 31 de diciembre del 2012, la compañía no mantuvo movimientos por tanto no se realizó la Conciliación Tributaria y no genero impuesto a la renta causado.

**INMOBILIARIA AGRICOLA Y COMERCIAL ESVAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE DEL 2012**  
**(EN DÓLARES AMERICANOS)**

**B. Patrimonio Neto de los Accionistas**

El Capital Social al 31 de diciembre del 2012, representa USD\$ 800.

**C. Resultados Integrales.-**

La compañía al 31 de diciembre 2012 no tuvo movimiento de ingresos y egresos.

**D. Flujo de Efectivo.-** La compañía preparo según el método directo indicando que el saldo al final del periodo quedo en cero, acotando que no hubo movimientos de flujos.

**E. Estado Cambio del Patrimonio.-** Al 31 de diciembre 2012 los saldos el detalle es el siguiente.

| EN CIFRAS COMPLETAS US\$                                            | CAPITAL SOCIAL | RESERVAS      |                | RESULTADOS ACUMULADOS |                                                              | GANANCIA NETA DEL PERIODO | TOTAL PATRIMONIO |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|
|                                                                     |                | RESERVA LEGAL | OTRAS RESERVAS | GANANCIAS ACUMULADAS  | RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF |                           |                  |
| SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR                                | 800.00         | 922.28        | 51,370.33      | 303.20                |                                                              |                           | 53,395.81        |
| CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:                                     |                |               |                |                       | -460.35                                                      |                           | -460.35          |
| SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR                    | 800.00         | 922.28        | 51,370.33      | 303.20                | -460.35                                                      | -                         | 52,935.46        |
| CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:                                   |                |               |                |                       |                                                              | 0.00                      | 21,417.29        |
| Aportes para futuras capitalizaciones                               |                |               |                |                       |                                                              |                           |                  |
| Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales           |                |               |                |                       |                                                              |                           |                  |
| Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio) |                |               |                |                       |                                                              | 0.00                      | 0.00             |
| SALDO AL FINAL DEL PERÍODO                                          | 800.00         | 922.28        | 51,370.33      | 303.20                | -460.35                                                      | 0.00                      | 52,935.46        |

**F. Información de Contingencia**

En cuanto a la información de Juicios, Estimaciones y Contingencias, al 31 de diciembre de 2012 no se produjeron eventos significativos que afecten los estados financieros presentados.

**I. Aprobación de Estados Financieros**

Cabe destacar que la Junta General de Accionistas de ESVAS S.A., en su sesión celebrada el 29 de abril de 2013, aprobó, entre otras cosas, el Estado de situación financiera, anexos y el Estado de Resultados Integrales correspondientes al ejercicio económico del 2012.

Adicional la administración informa que ESVAS S.A. no mantuvo actividades operativas en el ejercicio económico del año 2012.

**J. Eventos Subsecuente**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este reporte no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---

**Ing. Leonidas Palemón Estrada Vásquez**  
**Gerente General.**

**Abril 29 del 2013**  
**Guayaquil-Ecuador**